

ДОГОВОР
управления многоквартирным домом

г. Ростов-на-Дону

« ____ » _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РСУ-58» (адрес регистрации: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 74, оф. 1206, тел. 282-24-42, ИНН 6165171626, КПП 616401001, ОГРН 1116165006363) **в лице генерального директора Трухловой Ирины Анатольевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и

_____ (фамилия, имя, отчество, документ, удостоверяющий личность)

_____ (фамилия, имя, отчество, документ, удостоверяющий личность)

_____ (фамилия, имя, отчество, документ, удостоверяющий личность)

_____ (фамилия, имя, отчество, документ, удостоверяющий личность)

_____ (фамилия, имя, отчество, документ, удостоверяющий личность)

являясь собственником (-ками) квартиры (нежилого помещения) № _____, общей площадью _____ м² в **многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д.137**

на основании _____

(серия, номер, дата выдачи документа подтверждающего право собственности)

или в лице представителя _____

(фамилия, имя, отчество)

_____ (документ, удостоверяющий личность: серия и номер, кем и когда выдан)

действующего в соответствии с полномочиями, основанными на _____

_____ (серия, номер и дата выдачи доверенности на представление от собственника)

и именуемый (-е) в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, именуемые совместно «**Стороны**», заключили настоящий договор о нижеследующем: «**Собственник**» поручает, а «**Управляющая организация**» берет на себя обязательства по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д.137

1. Предмет договора

2.1. Собственник поручает, а Управляющая организация обязуется оказывать услуги и выполнять работы по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг собственнику по тарифам снабжающих организаций.

2.2. Собственник обязуется оплачивать услуги Управляющей организации в размере: _____ рублей _____ копеек

(_____),

(сумма прописью)

с каждого квадратного метра общей площади помещения, принадлежащего Собственнику помещения.

2. Права и обязанности Управляющей компании

2.1. Управляющая организация обязуется:

2.1.1. Осуществлять деятельность по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставлению коммунальных услуг собственнику по тарифам снабжающих организаций.

- 2.1.2. Вести и хранить техническую документацию (базы данных) на многоквартирный дом, внутридомовое инженерное оборудование и объекты придомового благоустройства, а также бухгалтерскую, статистическую, хозяйственно-финансовую документацию и расчеты, связанные с исполнением Договора.
- 2.1.3. Регулярно проводить технические осмотры многоквартирного дома.
- 2.1.4. Обеспечивать потребителей коммунальными услугами установленного качества, уровня, в объеме соответствующем установленным нормативам потребления.
- 2.1.5. Осуществлять рассмотрение предложений, заявлений, жалоб Собственника многоквартирного дома и принимать соответствующие меры .
- 2.1.6. Информировать в письменной форме Собственника об изменении размеров установленных платежей стоимости коммунальных услуг.
- 2.1.7. Производить начисление платежей, установленных в п.4.1. Договора, обеспечивая выставление счета в срок до 10 числа текущего месяца за текущий месяц.
- 2.1.8. Рассматривать все претензии Собственника, связанные с исполнением заключенных Управляющей организацией Договоров с третьими лицами и разрешать возникшие конфликтные ситуации.
- 2.1.9. Обеспечить Собственника информацией о телефонах аварийных служб.
- 2.1.10. Организовывать работы по ликвидации аварий в данном многоквартирном доме.

3. Обязанности Собственника

3.1. Собственник обязуется

- 3.1.1. Своевременно в установленные сроки и в установленном порядке оплачивать предоставленные по Договору услуги.
- 3.1.2. Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования.
- 3.1.3. Обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям Управляющей организации, а также организациям, осуществляющим жилищно-коммунальное обслуживание многоквартирного дома для осмотра приборов учета и контроля, а также для выполнения необходимого ремонта общего имущества многоквартирного дома и работ по ликвидации аварий.
- 3.1.4. Не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Управляющей организацией.
- 3.1.5. Своевременно сообщать Управляющей организации о выявленных неисправностях, препятствующих оказанию Собственнику услуг в рамках Договора.
- 3.1.6. Не осуществлять переоборудование внутренних инженерных сетей без уведомления, и в необходимых случаях согласование с Управляющей организацией.
- 3.1.7. Не нарушать имеющиеся схемы учета услуг, в том числе не совершать действий, связанных с нарушением пломбировки счетчиков, изменением их местоположения в составе инженерных сетей и демонтажем без согласования с Управляющей организацией.
- 3.1.8. Не производить слив воды из системы и приборов отопления.
- 3.1.9. Не совершать действий, связанных с отключением многоквартирного дома от подачи электроэнергии, воды и тепла.
- 3.1.10. Предоставлять Управляющей организации в установленные сроки показания приборов учета.
- 3.1.11. Исполнять иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и нормативно-правовыми актами РФ, региональных и местных органов власти применительно к данному Договору.

4. Цена и порядок расчетов

4.1. Собственник производит оплату в рамках Договора за следующие услуги:

- организация надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме

4.2. Плата за услуги по организации надлежащего содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме по адресу: г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д.137 устанавливается в размере

_____ рублей _____ копеек (_____),
(сумма прописью)

за каждый квадратный метр общей площади помещения, указанной в преамбуле настоящего договора и составляющей _____ кв.м.

4.3. Размеры платы услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома определяются по фактическим затратам.

4.4. Оплата Собственником оказанных услуг по Договору осуществляется на основании выставленного Управляющей организацией платежного документа. В выставленном Управляющей организацией счёте указываются: размер оплаты оказанных услуг, задолженности Собственника по оплате оказанных услуг за предыдущие периоды, а также сумма пени, определяемая в соответствии с действующим законодательством.

4.5. Оплата производится по реквизитам, указанным в платежном документе.

4.6. Срок внесения платежей - до 10 числа месяца, следующего за истекшим.

5. Срок действия Договора

5.1. Договор является публичным Договором в соответствии со ст. 426 Гражданского кодекса РФ.

5.2. Договор заключен на неопределенный срок.

6. Прочие условия

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении Сторонами условий настоящего договора, могут быть урегулированы путем переговоров с целью достижения согласия между Сторонами по спорным вопросам.

6.2. В случае, если споры и разногласия Сторон не могут быть разрешены путем переговоров, они подлежат разрешению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.3. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение, а равно ненадлежащее исполнение своих обязанностей по Договору, если они вызваны форс-мажорными обстоятельствами, наступившими после заключения Договора и в его рамках и которые стороны не могли не предусмотреть, ни предотвратить разумными мерами. Под форс-мажорными обстоятельствами для целей настоящего Договора стороны подразумевают: стихийные бедствия, военные действия и т.д.

6.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительным соглашением, составленным в письменной форме и подписанным Сторонами настоящего договора. Дополнительные соглашения действуют на период, указанный в таких соглашениях.

6.5. Все приложения к настоящему договору, а также к дополнительным соглашениям, оформляемым в порядке, установленном настоящим договором, являются его неотъемлемой частью.

6.6. Настоящий договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Один экземпляр хранится у Управляющей организации, второй - у Собственника.

Адреса и реквизиты сторон:

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «PCY-58»
(ИНН 6165171626, КПП 616401001, ОГРН 1116165006363)

Прием жителей, офис: 344002 г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206 (левая башня, 12этаж);

Телефоны: офис (приём заявок) 282-24-42, аварийно-диспетчерская служба: 2-61-48-22;

Режим работы: понедельник–пятница: с 10-00 до 18-00 без перерыва. Суббота и воскресенье – выходные дни.

Генеральный директор ООО «УО «PCY-58» _____ Трухлова И.А.

«Собственник (и)» квартиры № _____, в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Ростов-на-Дону,

_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____
_____/_____/_____

Телефон _____

Перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома

1. Работы, выполняемые при проведении технических, осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома:

- 1.1. Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи трубопроводах, приборах и арматуре, разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухооборников, вантозов, компенсаторов регулирующих кранов вентилей, задвижек, очистка от накипи запорной арматуры и др.)
- 1.2. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств в местах общего пользования (смена перегоревших электроламп, мелкий ремонт электропроводки и др.)
- 1.3. Прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах.
- 1.4. Проверка исправности канализационных вытяжек.
- 1.5. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
- 1.6. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
2. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период:
 - 2.1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
 - 2.2. Ремонт поливочной системы.
 - 2.3. Консервация системы центрального отопления.
 - 2.4. Ремонт просевших отмостков.
3. Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - 3.1. Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования и вспомогательных помещениях.
 - 3.2. Утепление чердачных перекрытий.
 - 3.3. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
 - 3.4. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
 - 3.5. Консервация поливочных систем.
 - 3.6. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
 - 3.7. Ремонт и укрепление входных дверей в подъездах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
 - 4.1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
 - 4.2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах.
 - 4.3. Прочистка общедомовой канализации.
 - 4.4. Проверка канализационных вытяжек.
 - 4.5. Ремонт изоляции.
 - 4.6. Устранение неисправностей электропроводки в местах общего пользования.
5. Прочие работы:
 - 5.1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
 - 5.2. Регулировка и наладка вентиляции.
 - 5.3. Промывка и опрессовка систем центрального отопления.
 - 5.4. Удаление с крыш снега и наледей.
 - 5.5. Уборка и очистка придомовой территории.
 - 5.6. Дезинфекция подвалов, мусоропроводов.
 - 5.7. Посыпка территории песком в зимнее время.
 - 5.8. Прочистка дымоходов и вентиляционных каналов.
 - 5.9. Управление многоквартирным домом, организация работ по содержанию и ремонту дома.

2. Перечень работ по текущему ремонту общего имущества дома

1. Устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмосток и входов в подвалы.
2. Герметизация стыков (межпанельных швов, трещин в кирпичной кладке стен), заделка и восстановление архитектурных элементов, смена небольших участков обшивки деревянных наружных стен, восстановление кирпичной кладки несущих стен.
3. Частичная смена отдельных элементов перекрытий, заделка швов и трещин в местах общего пользования, их укрепление и окраска.
4. Усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование, частичная замена водосточных труб.
5. Смена и восстановление отдельных элементов (приборов); оконных и дверных заполнений в местах общего пользования.
6. Восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крылец (зонты, козырьки над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей).
7. Замена, восстановление отдельных участков полов в местах общего пользования.
8. Восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях, в том числе в связи с аварийными ситуациями (пожар, затопление и др.).
9. Установка, замена и восстановление работоспособности: отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем центрального отопления.
10. Установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних общедомовых систем водоснабжения, канализации (включая насосные установки в жилых зданиях).
11. Восстановление работоспособности общедомовой системы электроснабжения и электротехнических устройств (за исключением внутри квартирных устройств и приборов, а также приборов учета электрической энергии, расположенных в местах общего пользования).
12. Восстановление работоспособности общедомовой системы вентиляции.
13. Восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств мусоропроводов, крышек клапанов шиберных устройств.
14. Ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек ограждений и оборудования спортивных хозяйственных площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров - мусоросборников в границах территорий, закрепленных за домом.

Примечание:

К общедомовым системам относятся: 1) стояки отопления, ответвления от стояков до приборов отопления; 2) стояки холодного и горячего водоснабжения и отключающие устройства, расположенные в местах общего пользования (подвал, технический этаж и т.д.)

Управляющая организация:

ООО «УО «РСУ-58»:
ИНН 6165171626, КПП 616401001,
ОГРН 1116165006363,
344002 г. Ростов-на-Дону,
ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206

Собственник:

Подпись: _____

Подпись: _____

АКТ
по разграничению ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования
между «Управляющей организацией» и «Собственником»

Настоящий акт составлен между ООО «УО «РСУ-58» в лице директора Трухловой А.А., действующей на основании Устава, именуемый в дальнейшем «**Управляющая организация**», с одной стороны, и _____

именуемый в дальнейшем «**Собственник**», с другой стороны, о нижеследующем:

1. Граница ответственности за эксплуатацию инженерных сетей, устройств и оборудования между **Управляющей организацией и Собственником** обозначена пунктирной линией на схеме.

2. **Собственник** несет ответственность за предоставление доступа к общим сетям, устройствам и оборудованию, находящимся и/или проходящим транзитом через жилое помещение.

3. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Собственника** (в т.ч. аварий), при необходимости в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

4. В случае выхода из строя инженерных сетей, устройств и оборудования входящих в зону ответственности **Управляющей организации**, (в т.ч. аварий), при необходимости в течение 3-х рабочих дней составляется аварийный акт. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств, оплаченных **Собственником** за содержание и текущий ремонт жилищного фонда для жилых помещений.

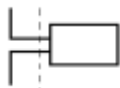
5. В случае ограничения **Собственником** доступа к общим внутридомовым инженерным сетям, устройствам и оборудованию, входящим в зону ответственности **Управляющей организации**, ремонт этих инженерных сетей, устройств и оборудования, а также аварийное обслуживание и устранение последствий аварий производится за счет средств **Собственника**.

6. При привлечении **Собственником** сторонних организаций к производству работ на инженерных сетях, устройствах и оборудовании входящих в зону ответственности **Собственника**, ответственность за возможный ущерб, нанесенный в результате проведения работ имуществу **Собственника**, общему имуществу других **Собственников**, имуществу **Управляющей организации** или третьих лиц, несет **Собственник**. Ремонт, аварийное обслуживание и устранение последствий аварий, произошедших вследствие действий **Собственника**, производится за счет средств **Собственника***.

**В данном случае вызов аварийной бригады не входит в платеж за содержание и текущий ремонт жилищного фонда и оплачивается Собственником дополнительно, после выставления Управляющей организацией соответствующего счета.*

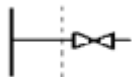
Отопление

до контргайки радиатора в помещении:



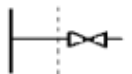
ГВС

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении:



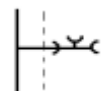
ХВС

до первого вентиля (вкл.) на стояке в помещении:



КНС

до первого раструба в помещении:



ЭЛ. СЕТЬ

до эл. счетчика

Управляющая организация:
 ООО «УО «РСУ-58»:
 ИНН 6165171626, КПП 616401001,
 ОГРН 1116165006363,
 344002 г. Ростов-на-Дону,
 ул. Социалистическая, д. 74, оф.1206

Собственник:

Подпись: _____

Подпись: _____